



Frauenfeld,

ENTSCHEID

30. Januar 2002, Me, db
Entscheid Nr. 17

Geht an	Auftrag
BV (mit Vorstellen) zK	
Datum	10.6.02.02
Unterschrift	hier
	Erladigung bis

Gemeinde Kreuzlingen
Gestaltungsplan „Storenstrasse“

Geht an:	1
Eing.	07. Feb. 2002
Sekretariat:	

1. Mit Schreiben vom 9. Juli 2001 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des Gestaltungsplanes „Storenstrasse“. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist gegen den Gestaltungsplan ein Rekurs hängig. Dieser wird in einem separaten Verfahren behandelt.
2. Der **Gestaltungsplan „Storenstrasse“** (nachfolgend: GP) umfasst die der Wohnzone W 50 zugewiesenen Parzellen Nrn. 2241, 2779. Beim Planungsgebiet handelt sich um ein innenliegendes, zentrumsnahes Gebiet. Der GP basiert auf einem von den Grundeigentümerinnen (Stadt und Schulgemeinde Kreuzlingen) veranstalteten Studienauftrag. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass damit eine Alternative zum zersiedelnden Einfamilienhausbau und eine wegweisende Bebauung gesucht werde. Entsprechend dieser Absicht ist der Zweckartikel des GP abgefasst. Der GP schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung in verdichteter Bauweise. Die Regelausnutzung der W 50 beträgt 0.50. Diese wird mit dem GP um 20% erhöht. Im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanung Kreuzlingen hat der Regierungsrat festgestellt, dass namentlich die Baudichte der W 50 den unbestrittenen zentralen Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung zu intensiv umsetzt. Die erwähnte Erhöhung der Ausnutzung kann wohl nur verantwortet werden, weil die Baudichte auf einem insgesamt überzeugenden Gesamtkonzept beruht.

In Übereinstimmung mit § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) regelt der GP die Erschliessung. Laut Planungsbericht erfolgt die verkehrsmässige Erschliessung in erster Linie über die bestehende Stichstrasse. Des Weiteren ist ab dieser eine weitere Stichstrasse vorgesehen, die neben der Erschliessung auch als öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich dient. Die Erschliessung erfolgt sachgerecht und haushälterisch. Plan 5 regelt die Gestaltung der Umgebung. Dabei werden die individuellen sowie die gemeinsamen, parzellenübergreifenden Umgebungsbereiche (Obstbaumgärten, private Gartenbereiche, Spielstrasse etc.) festgeschrieben. Im Rahmen des GP wird betreffend Ausnützungsziffer, Gebäudelängen und -höhen von der Regelbauweise der massgebenden Nutzungszone (W 50) abgewichen. Dies ist möglich, sofern die in § 19 Abs. 2 PBG enthaltenen Anforderungen erfüllt sind. Der Planungsbericht enthält die erforderlichen Angaben dazu. Keine der in die Vernehmlassung einbezogenen Amtsstellen hat grundsätzliche Vorbehalte zum Gestaltungsplan angemeldet.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 5. Dezember 2000 beschlossene Gestaltungsplan „Storenstrasse“ wird genehmigt.
2. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass allfällige Rechtsmittelentscheide keine Änderungen zur Folge haben.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen unter Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers „Storenstrasse“; je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege

- Amt für Umwelt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers „Storenstrasse“; mit Genehmigungsvermerken sowie der Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
DES KANTONS THURGAU
Der Departementschef



H. P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 5. Februar 2002